

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 4) đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà vườn bên sông

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Công văn số 5211/STNMT-QLĐĐ ngày 11/7/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với dự án Khu nhà vườn bên sông do Công ty Cổ phần IDTT làm chủ đầu tư;

Căn cứ Công văn số 2649/SXD-QHKT ngày 13/7/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Long An về việc có ý kiến đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà vườn bên sông tại khu phố 11, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa;

Căn cứ Kết luận số 433-KL/HU ngày 02/6/2023 của Thường trực Huyện ủy cho chủ trương điều chỉnh cục bộ (lần 4) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà vườn bên sông;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần IDTT tại Văn bản số 566/CT-ĐTKDPC ngày 24/7/2023 và Báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh cục bộ (lần 4) đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà vườn bên sông số 372/TĐQH-KT&HT ngày 01/8/2023 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 4) đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà vườn bên sông với các nội dung như sau:

1. Điều chỉnh cao độ nền xây dựng tầng trệt (tầng 1) đối với Nhà liên kế.

a) Trước khi điều chỉnh: +0,45m so với cao độ vỉa hè tại vị trí xây dựng.

b) Điều chỉnh thành: +0,3m so với cao độ vỉa hè tại vị trí xây dựng.

2. Điều chỉnh chiều cao tầng trệt (tầng 1) đối với Nhà liên kế, Nhà liên kế vườn và Nhà biệt thự.

a) Trước khi điều chỉnh: +4m.

b) Điều chỉnh thành: +3,8m.

3. Điều chỉnh tầng cao xây dựng.

a) Nhà liên kế:

* **Trước khi điều chỉnh:** Tầng cao xây dựng tối đa các lô đất O, P, Q, R, T, I, K, U, V, X, Y, W là 5 tầng.

* **Điều chỉnh thành:**

- Đối với các lô đất O, P, Q, R, T, I, K tầng cao xây dựng từ 2-5 tầng.

- Đối với các lô đất U, V, X, Y, W tầng cao xây dựng từ 2-3 tầng.

b) Nhà liên kế vườn, Nhà biệt thự:

* **Trước khi điều chỉnh:** Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng.

* **Điều chỉnh thành:** Tầng cao xây dựng từ 2 - 3 tầng.

4. Điều chỉnh chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ.

a) Nhà liên kế (trừ khu I, khu K):

* **Trước khi điều chỉnh:** Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ, phía sau lùi 1m so với ranh đất.

* **Điều chỉnh thành:** Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ (đối với các lô góc chỉ giới xây dựng được tính hướng mặt chính của nhà), phía sau lùi một khoảng thích hợp so với ranh đất đảm bảo phù hợp với mật độ xây dựng tối đa tính theo từng lô đất.

b) Điều chỉnh chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ đối với các lô nhà thuộc khu I, khu K có mặt chính, mặt hông quay ra trục đường NB9 và trục đường số 4:

* **Trước khi điều chỉnh:** Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

* **Điều chỉnh thành:** Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

c) Nhà liên kế vườn, Nhà biệt thự:

* **Trước khi điều chỉnh:** Chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ, phía sau lùi tối thiểu 1m so với ranh đất.

* **Điều chỉnh thành:** Chỉ giới xây dựng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ (đối với các lô góc chỉ giới xây dựng được tính hướng mặt chính của nhà), phía sau lùi tối thiểu 1m, các mặt bên lùi một khoảng thích hợp so với ranh đất đảm bảo phù hợp với mật độ xây dựng tính theo từng lô đất.

5. Điều chỉnh lại kích thước của khu đất quy hoạch Liên kế I; K:

Stt	Tên lô	Số lượng	Kích thước (m)	Diện tích lô (m ²)	Tổng diện tích (m ²)
	I	46,00			4.007,500
1	I1 (Lô góc)	1	Xem bản vẽ	120,26	120,26
	I2 - I5	4	5,00 x 19,00	95,00	380,00
	I6 (Lô góc)	1	Xem bản vẽ	101,50	101,50
	I7-I23	17	5,00 x 16,00	80,00	1.360,00
	I24 (Lô góc)	1	Xem bản vẽ	101,50	101,50
	I25-I28	4	5,00 x 19,00	95,00	380,00
	I29 (Lô góc)	1	Xem bản vẽ	120,26	120,26
	I30-I46	17	Xem bản vẽ	84,94	1.443,98
	K	48,00			4.238,80
2	K1(Lô góc)	1	Xem bản vẽ	127,25	127,25
	K2 - K5	4	5,00 x 20,00	100,00	400,00
	K6(Lô góc)	1	Xem bản vẽ	107,50	107,50
	K7 - K24	18	5,00 x 16,00	80,00	1.440,00
	K25 (Lô góc)	1	Xem bản vẽ	106,34	106,34
	K26	1	Xem bản vẽ	99,45	99,45
	K27	1	Xem bản vẽ	99,83	99,83
	K28	1	Xem bản vẽ	100,20	100,20
	K29	1	Xem bản vẽ	100,59	100,59
	K30 (Lô góc)	1	Xem bản vẽ	128,72	128,72
	K31-K48	18	Xem bản vẽ	84,94	1.528,92

6. Điều chỉnh toàn bộ khu đất quy hoạch nhà biệt thự khu BT-3, BT-4, BT-5, BT6 và nhà liên kế vườn LKV4 thành nhà liên kế U, V, X, W, Y (231 lô).

Stt	Tên lô	Số lượng	Kích thước (m)	Diện tích lô (m ²)	Tổng diện tích (m ²)
	U	33,00			3.283,20
1	U1(Lô góc)	1	Xem bản vẽ	120,46	120,46
	U2 - U15	14	5,00 x 20,00	100,00	1.400,00
	U16(Lô góc)	1	Xem bản vẽ	121,10	121,10
	U17(Lô góc)	1	Xem bản vẽ	146,18	146,18

Stt	Tên lô	Số lượng	Kích thước (m)	Diện tích lô (m ²)	Tổng diện tích (m ²)
	U18 - U32	15	4,50 x 20,00	90,00	1.350,00
	U33 (Lô góc)	1	Xem bản vẽ	145,46	145,46
	V	33,00			3.283,20
2	V1(Lô góc)	1	Xem bản vẽ	145,50	145,50
	V2 - V16	15	4,50 x 20,00	90,00	1.350,00
	V17(Lô góc)	1	Xem bản vẽ	146,10	146,10
	V18(Lô góc)	1	Xem bản vẽ	121,10	121,10
	V19 - V32	14	5,00 x 20,00	100,00	1.400,00
	V33 (Lô góc)	1	Xem bản vẽ	120,50	120,50
	X	33,00			3.283,20
3	X1(Lô góc)	1	Xem bản vẽ	145,50	145,50
	X2 - X16	15	4,50 x 20,00	90,00	1.350,00
	X17(Lô góc)	1	Xem bản vẽ	146,10	146,10
	X18(Lô góc)	1	Xem bản vẽ	121,10	121,10
	X19 - X32	14	5,00 x 20,00	100,00	1.400,00
	X33 (Lô góc)	1	Xem bản vẽ	120,50	120,50
	W	33,00			3.283,20
4	W1(Lô góc)	1	Xem bản vẽ	120,50	120,50
	W2 - W15	14	5,00 x 20,00	100,00	1.400,00
	W16(Lô góc)	1	Xem bản vẽ	121,10	121,10
	W17(Lô góc)	1	Xem bản vẽ	146,10	146,10
	W18 - X32	15	4,50 x 20,00	90,00	1.350,00
	W33 (Lô góc)	1	Xem bản vẽ	145,50	145,50
	Y	99			10.062,70
	Y1 (Lô góc)	1	Xem bản vẽ	168,95	168,95
	Y2	1	Xem bản vẽ	120,45	120,45
	Y3	1	Xem bản vẽ	120,03	120,03
	Y4	1	Xem bản vẽ	119,62	119,62
	Y5	1	Xem bản vẽ	102,90	102,90
	Y6	1	Xem bản vẽ	118,78	118,78
	Y7	1	Xem bản vẽ	118,37	118,37
	Y8	1	Xem bản vẽ	117,95	117,95

Stt	Tên lô	Số lượng	Kích thước (m)	Diện tích lô (m ²)	Tổng diện tích (m ²)
5	Y9	1	Xem bản vẽ	117,54	117,54
	Y10	1	Xem bản vẽ	117,12	117,12
	Y11	1	Xem bản vẽ	116,71	116,71
	Y12	1	Xem bản vẽ	116,29	116,29
	Y13	1	Xem bản vẽ	115,88	115,88
	Y14	1	Xem bản vẽ	115,46	115,46
	Y15	1	Xem bản vẽ	115,04	115,04
	Y16	1	Xem bản vẽ	114,63	114,63
	Y17	1	Xem bản vẽ	114,21	114,21
	Y18	1	Xem bản vẽ	113,80	113,80
	Y19	1	Xem bản vẽ	113,05	113,05
	Y20	1	Xem bản vẽ	112,63	112,63
	Y21	1	Xem bản vẽ	112,22	112,22
	Y22	1	Xem bản vẽ	111,80	111,80
	Y23	1	Xem bản vẽ	111,39	111,39
	Y24	1	Xem bản vẽ	110,97	110,97
	Y25	1	Xem bản vẽ	110,56	110,56
	Y26	1	Xem bản vẽ	110,14	110,14
	Y27	1	Xem bản vẽ	109,73	109,73
	Y28	1	Xem bản vẽ	109,31	109,31
	Y29	1	Xem bản vẽ	108,89	108,89
	Y30	1	Xem bản vẽ	108,48	108,48
	Y31	1	Xem bản vẽ	108,06	108,06
	Y32	1	Xem bản vẽ	107,65	107,65
	Y33	1	Xem bản vẽ	107,23	107,23
	Y34	1	Xem bản vẽ	106,82	106,82
	Y35	1	Xem bản vẽ	106,40	106,40
	Y36	1	Xem bản vẽ	105,99	105,99
	Y37	1	Xem bản vẽ	105,24	105,24
	Y38	1	Xem bản vẽ	104,82	104,82
	Y39	1	Xem bản vẽ	104,41	104,41
	Y40	1	Xem bản vẽ	103,99	103,99

Stt	Tên lô	Số lượng	Kích thước (m)	Diện tích lô (m ²)	Tổng diện tích (m ²)
	Y41	1	Xem bản vẽ	103,58	103,58
	Y42	1	Xem bản vẽ	103,16	103,16
	Y43	1	Xem bản vẽ	102,74	102,74
	Y44	1	Xem bản vẽ	102,33	102,33
	Y45	1	Xem bản vẽ	101,91	101,91
	Y46	1	Xem bản vẽ	101,50	101,50
	Y47 (Lô góc)	1	Xem bản vẽ	138,97	138,97
	Y48 (Lô góc)	1	Xem bản vẽ	147,50	147,50
	Y49-Y98	50	4,50 x 20,00	90,00	4.500,00
	Y99 (Lô góc)	1	Xem bản vẽ	127,50	127,50

7. Điều chỉnh cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

Bảng so sánh cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Theo QH được duyệt tại Quyết định số 2534/QĐ-UBND ngày 21/4/2020; Quyết định số 6582/QĐ-UBND ngày 12/11/2020		Điều chỉnh thành		Tăng, giảm (-) (m ²)
			Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	
1	Đất ở		112.898,62	42,70	112.545,25	42,57	-353,37
1.1	Đất nhà liên kế	O-Y	37.318,71	14,12	60.514,25	22,89	23.195,54
1.2	Đất liên kế vườn	LKV1-LKV3	25.434,47	9,62	15.020,00	5,68	-10.414,47
1.3	Đất biệt thự	BT	40.996,11	15,51	27.861,67	10,54	-13.134,44
1.4	Đất nhà ở cao tầng	DHH	9.149,33	3,46	9.149,33	3,46	-
2	Đất công trình công cộng		21.664,08	8,19	21.664,08	8,19	-
2.1	Đất dịch vụ thương mại	TM	11.440,06	4,33	11.440,06	4,33	-
2.2	Đất giáo dục	GD	8.565,22	3,24	8.565,22	3,24	-
2.3	Đất y tế	YT	1.658,80	0,63	1.658,80	0,63	-

3	Đất cây xanh, mặt nước		42.075,51	15,91	42.075,51	15,91	-
3.1	Đất cây xanh ven kênh rạch	CX	24.827,39	9,39	24.827,39	9,39	-
3.2	Đất cây xanh TDTT	TDTT	4.478,29	1,69	4.478,29	1,69	-
3.3	Mặt nước	MN	12.769,83	4,83	12.769,83	4,83	-
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2.838,31	1,07	2.838,31	1,07	-
5	Đất giao thông	GT	84.911,48	32,12	85.264,85	32,25	353,37
	Tổng cộng		264.388,00	100,00	264.388,00	100,00	-

Lý do điều chỉnh: Điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế, lợi ích của người dân, đảm bảo mỹ quan khu dân cư.

Điều 2. Quyết định này là một bộ phận không tách rời của Quyết định số 2044/QĐ-UBND ngày 27/6/2019; Quyết định số 5860/QĐ-UBND ngày 16/12/2019; Quyết định số 2534/QĐ-UBND ngày 21/4/2020; Quyết định số 6582/QĐ-UBND ngày 12/11/2020 của UBND huyện Thủ Thừa.

- Những nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 2044/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND huyện Thủ Thừa phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thị trấn Thủ Thừa; Quyết định số 5860/QĐ-UBND ngày 16/12/2019 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt điều chỉnh tên gọi đồ án quy hoạch và điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thị trấn Thủ Thừa, thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa; Quyết định số 2534/QĐ-UBND ngày 21/4/2020 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 2), Quyết định số 6582/QĐ-UBND ngày 12/11/2020 của UBND huyện Thủ Thừa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 3) và các văn bản khác của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 3. Tổ chức thực hiện.

- Giám đốc Công ty Cổ phần IDTT và các đơn vị có liên quan cần lưu ý khi triển khai dự án phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến các vấn đề thoát nước, vệ sinh môi trường, an toàn giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu của khu vực, đảm bảo kết nối hài hòa với hạ tầng kỹ thuật xung quanh, đồng thời điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng (hố ga, cây xanh, hệ thống điện, thông tin liên lạc,...) cho phù hợp với việc chia lô nhà tránh tình trạng cây xanh, hố ga,... nằm giữa mặt chính lô đất.

- Chủ đầu tư phối hợp với UBND thị trấn Thủ Thừa và các ngành có liên quan tổ chức công bố quy hoạch điều chỉnh theo quy định.

- Chủ đầu tư phải thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có).

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Chủ tịch UBND thị trấn Thủ Thừa, Giám đốc Công ty Cổ phần IDTT và thủ trưởng cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- UBND huyện (CT, PCT);
- Như điều 4;
- LĐVP;
- NCTH;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Đinh Văn Sáu